



Liebe Anleger,
liebe Vertriebspartner,

kurz vor Ostern, nachdem wir gerade von einer weiteren Reise nach Dubai zurückgekehrt sind, möchten wir Sie gern auf den neuesten Stand der Situation beim **DUBAI DIREKT FONDS II** (DDFII) bringen.

Gemeinsam mit dem Team des **DUBAI DIREKT FONDS i. L.** (DDF) sowie unter Einbeziehung des deutschen Rechtsberaters des **DDFII** haben wir vor Ort einige wichtige Weichenstellungen erreichen können.

Nachdem DAMAC nun tatsächlich die sog. „Termination“ über die zuständige Regulierungsbehörde „RERA“ dem **DDFII** für 27 der 34 noch abzunehmenden Wohnungen hat zustellen lassen, haben wir unsere Strategie geändert.

Zunächst haben wir auf juristischer Ebene offiziell Einspruch gegen die „Termination“ eingelegt, was nun dazu führt, dass DAMAC vor Gericht ziehen muss, um den Fall auf diesem Wege aufzulösen, der **DDFII** aber dadurch Zeit gewinnt, um in der Zwischenzeit auf dem Verhandlungswege eine Gesamtlösung zu erreichen.

Hintergrund ist, hier nochmal zum Verständnis, die Nichtzahlung der Restraten für 34 Wohnungen seitens des **DDFII**, der dafür die gerichtliche Vergleichssumme vom **DDF** benötigt, um diese Restraten vollständig abzudecken.

Allerdings hat der **DDFII** auch über 5 Mio. Euro für Wohnungen angezahlt, welche sich auf drei Projekte verteilen, die sich alle noch in einem sehr frühen Baustadium befinden. (Executive Bay, ParkCentral in Business Bay und DAMAC Heights in der Dubai Marina).

Mit diesem Betrag würde sich der Löwenanteil der offenen Restraten allein für die 2 kompletten Stockwerke (18 Wohnungen) im Projekt „Burjside Boulevard“ fast komplett abdecken lassen.

Abweichend von der bisherigen Strategie haben wir uns nun entschlossen, zunächst die Anrechnung dieser Gelder mit DAMAC zu verhandeln, um dann einen geringeren Restbetrag von „nur“ noch ca. 6 Mio. Euro über eine Zwischenfinanzierung ausgleichen zu müssen.

Wenn Sie nun fragen, wieso nun trotzdem 6 Mio. Euro benötigt werden, wenn doch ca. 5 Mio. Euro über die Verrechnung bereits ausgeglichen werden können, so hat das u.a. folgende Sachgründe im Liquiditätsmanagement:

- externe Gebühren z. B. für DIFC für die Abnahme der 7 ParkTowers Wohnungen,
- „Service Charges“ - die Objektnebenkosten für die letzten 2 Jahre bei ParkTowers,
- „Service Charges“ - die Objektnebenkosten für die letzten 2 Jahre der noch nicht abgenommenen LagoVista Wohnungen, jeweils jährlich vorschüssig,
- Anmeldegebühren beim Stromnetz,
- Kautionen für die Stromzähler,
- Management Gebühren für die Mietverwaltung (jährlich vorschüssig),
- erhöhte Rechtsberatungskosten in Dubai.

Wie Sie sehen, sind dies alles Positionen, die durch die Übernahme und Bewirtschaftung der Wohnungen entstehen und in der ursprünglichen Fondskalkulation, die von einem frühzeitigen Verkauf ausging, nicht erhalten waren. In einem Umfeld steigender Immobilienpreise ist die Übernahme dieser Kosten aber sinnvoll, weil am langen Ende insgesamt ein höherer Ertrag erwirtschaftet werden kann.

Positiv kann in diesem Zusammenhang berichtet werden, dass eine Bank vor Ort Ihre Bereitschaft zu dieser Zwischenfinanzierung nochmal deutlich bekräftigt hat.

Dennoch wollen wir nun zunächst die Verhandlung mit DAMAC suchen, um eine endgültige Entscheidungsgrundlage über die Höhe, Laufzeit und Konditionen der Zwischenfinanzierung mit der Bank festlegen zu können.

Um hier auf Augenhöhe mit DAMAC zu verhandeln haben wir zwei weitere erfahrene Kontakte in Dubai aktiviert und auf unsere Seite zur Unterstützung bringen können.

Zum einen handelt es sich dabei um einen weiteren Immobilienfachmann der u.a. für Banken offiziell lizenziert ist, um Immobilienwertgutachten zu erstellen und zum andern einen sehr erfahrenen Geschäftsmann und Partner einer lokalen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, der schon seit 1976 in Dubai lebt und früher einmal für DAMAC gearbeitet hat.

In Kombination mit unseren schon länger aktiven Rechtsberatern aus Dubai haben wir somit unsere Schlagkraft vor Ort sicher massiv erhöht, daher sollte es nun gemeinsam gelingen mit DAMAC auf dem Verhandlungswege eine deutlich komfortablere Situation zu erreichen.

Unabhängig davon wird aber auch das Thema der Vermarktung zwischen allen involvierten Parteien und Personen, also auch mit dem Team rund um den Liquidator des **DDF**, intensiv diskutiert.

Tatsache ist eindeutig, dass sämtliche Zeichen auf eine Erholung des Immobilienmarktes in Dubai auch in heute noch weniger attraktiven Lagen stehen.

Allerdings sind Preissprünge, wie in den Jahren 2005 bis 2008 im jährlich hohen zweistelligen Bereich, nicht nur ausgeschlossen sondern auch keinesfalls erwünscht. Denn welche Folgen sich daraus ergeben haben wir ja schon leidvoll erfahren müssen.

Wie schon mehrfach klar kommuniziert gilt die Faustregel: Je mehr Zeit die Immobilien für die Wertentwicklung bekommen, desto größer ist die Chance, dass die diversen erlittenen Verluste tatsächlich nicht nur ausgeglichen, sondern am Ende sogar Überschüsse erwirtschaftet werden können.

Natürlich ist uns weiterhin bewusst, dass ursprünglich das Fondskonzept auf eine erheblich kürzere Laufzeit ausgelegt war, allerdings macht das Realisieren von Verlusten bei einem Abverkauf vor dem Erreichen der ursprünglichen Einkaufspreise dennoch wenig Sinn und kann nur als Notlösung angesehen werden.

Dennoch arbeiten wir an einem Konzept für die Vermarktung, die sowohl die Zeitachse als auch die Preisentwicklung berücksichtigen soll.

Eine der Ideen ist in diesem Zusammenhang die Überlegung, ob es aus den Reihen der ca. 1.000 DDF und ca. 2.500 DDFII Anleger nicht doch einige Interessenten gibt, die aus dem Fondsportfolio die eine oder andere Wohnung erwerben möchten, um damit künftig neben Mieteinnahmen auch einen recht lukrativen Sachwert in einem Boommarkt besitzen zu können.

Um diese und weitere wissenswerte Fragen zu klären, finden Sie eine **Meinungsumfrage** diesem Schreiben beigelegt, damit wir einschätzen können, wo wir künftig unseren Schwerpunkt in der Vermarktung legen können.

Wir bitten darum, dass möglichst ALLE Anleger bei dieser Umfrage teilnehmen, damit wir ein klares Votum erhalten können.

Über das Ergebnis, sowie den weiteren Fortgang der Verhandlungen mit DAMAC halten wir Sie selbstverständlich auf dem Laufenden.

Für heute verbleiben wir mit den besten Grüßen aus Köln und wünschen Ihnen vorab frohe Ostern.

Ihr Team des DUBAI DIREKT FONDS II

quickfunds International GmbH
Bonner Strasse 323, 50968 Köln
Tel. 0221 - 8011010, Fax. 0221 - 80110125

Geschäftsführer: Sven M. Reinicke
Handelsregister: Amtsgericht Köln, HRB 72063

Sämtliche Daten und Informationen wurden von der Redaktion sorgfältig überprüft und für richtig befunden, eine Haftung für die Richtigkeit von veröffentlichten Daten und Informationen wird ausgeschlossen.
